

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 28 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 宮 里 真 司

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 8 月 12 日から 令和 8 年 8 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 日 午前 9 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所民事第 3 部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 7 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※16※

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,030,000 2,424,000	一括	606,000	45,942	10,472
1	330,000				
2	2,700,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市下竜尾町
地 番 169 番 36
地 目 宅地
地 積 45.85 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市下竜尾町 169 番地 35、169 番地 36、
169 番地 37、169 番地 38、169 番地 39、
169 番地 40、169 番地 41
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 99.78 平方メートル
2 階 163.28 平方メートル
3 階 163.28 平方メートル
4 階 163.28 平方メートル
5 階 13.44 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下竜尾町 169 番 36 の 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 78.10 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 宮 里 真 司

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地(地番169番35 所有者D, 地番169番37 所有者株式会社リックコンサル, 地番169番38 所有者D, 地番169番39 所有者B, 地番169番40 所有者C, 地番169番41 所有者A)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記



載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市下竜尾町
 地 番 169番36
 地 目 宅地
 地 積 45.85平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市下竜尾町169番地35、169番地36、
 169番地37、169番地38、169番地39、
 169番地40、169番地41
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 99.78平方メートル
 2階 163.28平方メートル
 3階 163.28平方メートル
 4階 163.28平方メートル
 5階 13.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下竜尾町169番36の1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 2階部分 78.10平方メートル



令和7年(ヌ)第46号
令和8年2月2日受理
令和8年3月2日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市下竜尾町
 地 番 169番36
 地 目 宅地
 地 積 45.85平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市下竜尾町169番地35、169番地36、
 169番地37、169番地38、169番地39、
 169番地40、169番地41
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 99.78平方メートル
 2階 163.28平方メートル
 3階 163.28平方メートル
 4階 163.28平方メートル
 5階 13.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下竜尾町169番36の1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 2階部分 78.10平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鹿児島市下竜尾町26番34-21号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（ ） ☐ その他の者（ ） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（ ） ☐ その他の者 上記の者が本件建物に空き家の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況(その1) (物件1関係)

1	所 在	鹿児島市下竜尾町169番地35、同番地36、同番地37、同番地38、同番地39、同番地40、同番地41
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 下竜尾町 1 6 9 番 3 5 の 1
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積（概略）	3階部分 78.10㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（A） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和48年7月12日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
2	所 在	鹿児島市下竜尾町169番地35、同番地36、同番地37、同番地38、同番地39、同番地40、同番地41
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 下竜尾町 1 6 9 番 3 5 の 2
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積（概略）	3階部分 78.10㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（B） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和48年7月12日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
3	所 在	鹿児島市下竜尾町169番地35、同番地36、同番地37、同番地38、同番地39、同番地40、同番地41
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 下竜尾町 1 6 9 番 3 7
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積（概略）	4階部分 78.10㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（株式会社リックコンサル） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和48年7月12日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況(その2) (物件1 関係)

4	所 在	鹿児島市下竜尾町169番地35、同番地36、同番地37、同番地38、同番地39、同番地40、同番地41
	家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ 下竜尾町 169番40の1
	種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構造	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積（概略）	4階部分 78.10㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（C） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和48年7月12日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
5	所 在	鹿児島市下竜尾町169番地35、同番地36、同番地37、同番地38、同番地39、同番地40、同番地41
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 下竜尾町 169番40の2
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建
	床 面 積 （ 概 略 ）	2階部分 78.10㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（D） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和48年7月12日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
6	所 在	鹿児島市下竜尾町169番地35、同番地36、同番地37、同番地38、同番地39、同番地40、同番地41
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 下竜尾町 169番40の3
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建
	床 面 積 （ 概 略 ）	1階部分 78.10㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（D） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和48年7月12日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

目的外土地の概況(その1) (物件2関係)		
1	所 在	鹿児島市下竜尾町
	地 番	1 6 9 番 3 5
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	4 5 . 7 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	鹿児島市下竜尾町
	地 番	1 6 9 番 3 7
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	4 5 . 8 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社リックコンサル)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	鹿児島市下竜尾町
	地 番	1 6 9 番 3 8
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	4 6 . 3 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	鹿児島市下竜尾町
	地 番	1 6 9 番 3 9
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	4 5 . 9 4 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その2) (物件2関係)		
5	所 在	鹿児島市下竜尾町
	地 番	1 6 9 番 4 0
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	4 5 . 7 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	
6	所 在	鹿児島市下竜尾町
	地 番	1 6 9 番 4 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	4 5 . 9 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (グリーンハイツ南 州管理組合長)	1 私は、物件2を含む一棟建物のグリーンハイツ南州の管理組合の組合長です。 2 物件1を含む7筆の土地を物件2を含む一棟建物の敷地として利用しています。 3 建物所有者はそれぞれの所有する土地に、それぞれの建物が建っているので、互いに土地代の金銭授受はありません。 4 建物の各部屋の所有者は、グリーンハイツ南州の管理組合の組合長である私に、以下経費を支払う必要があります。 補修費(月額) 金10,000円 共益費(月額) 金2,000円 なお、水道料は管理組合が立て替えて支払っていますので、各所有者に対し使用分に応じて管理組合から請求します。 5 物件2関係では、令和7年12月分まで支払い完了していますので現在滞納はありません。 6 物件2は、恒常的には生活していませんが、債務者兼所有者の家族が時々利用されているようです。 7 駐車場については、各部屋に割り当てられていません。希望があれば、管理組合が申し出を受けて協議することになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1を含む物件2の敷地として利用されている7筆の土地は、北側から西側を経由して南側が、公衆用道路（目的外土地166番1（所有者株式会社一二三総業）外2筆の筆界未定地）に面している。出入り口は北側である。
- 3 物件1の占有状況について
物件1を含む7筆の土地は、物件2を含む7筆の居宅の敷地等として使用占有されている。
物件1は、目的外建物の所在地として登記されている。物件1は、目的外土地6筆と一体利用されて、物件2を含む一棟建物の敷地として使用されている。目的外建物6筆の物件1に対する敷地利用権は、使用借権であると認定した。
- 4 物件1の境界付近の状況
 - (1) 物件1と目的外土地169番35、同番37、同番38、同番39、同番40、同番41とは、一体利用されているので境界は、判然としないので不明瞭である。
 - (2) 物件1と目的外土地169番28との境界も、外観上判然としないので、不明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 物件2には、目的外動産を置いた空き家の状態で債務者兼所有者が所有占有しているものと認定した。
 - (2) 物件2を含む一棟の建物の管理組合は、グリーンハイツ南州である。
 - (3) 物件2を含む一棟建物の管理人Dから、各建物所有者は、それぞれの所有する土地上に、前記建物を建てているので、各人の所有する土地以外は、互いに土地代の金銭授受はない旨の説明を受けた。よって、物件2の物件1以外の土地に対する占有権原は、使用借権であると認定した。
 - (4) 建物の各部屋の所有者は、グリーンハイツ南州の管理組合の組合長であるDに対し、以下経費を支払う必要がある。
 - ・ 補修費（月額） 金10,000円
 - ・ 共益費（月額） 金2,000円
 - ・ なお、水道料は管理組合が立て替えて支払っているので、使用分に応じて管理組合から請求する。
 - ・ 物件2関係では、令和7年12月分まで支払い完了しているので、滞納はない。
 - (5) 物件2を含む一棟建物の外壁には、経年劣化の影響とみられる亀裂が複数箇所存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月2日 14:50-15:05	鹿児島地方法務局	目的外土地166番1等登記事項証明書交付申請同交付
8年2月3日 15:00-15:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年2月4日 16:00-16:35	物件所在地	D（グリーンハイツ南州管理組合長）と面談
8年2月17日 15:50-16:45	物件所在地	立会人Eを立ち会わせて、立入調査
8年2月18日 10:00-10:20	鹿児島地方法務局	目的外土地169番38等及び物件1上の目的外建物の登記事項証明書交付申請同交付
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年2月17日 目的物件は施錠され不在だったので、立会人Eを立ち会わせ、解錠技術者に建物内の調査を実施した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和8年2月17日 評価人同行		

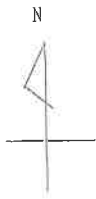
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：測量成果)

-42261.940

-154315.277



地区外

地区外

地区外

地区外

169-28

(166-1+169-13
+169-20)

169-29

169-32

169-25

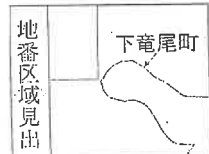
169-26

169-30

169-44

-42386.940

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在地					鹿兒島市下竜尾町		地番	169番36		
出力縮尺	1/500		精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成29年2月28日					備考 付年月日 (原図)	平成29年3月22日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和7年10月15日

福岡法務局

地図整理番号：M78135

登記官

10

(1/1)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方裁判所管轄)
令和7年10月16日 福岡法務局

登記号

地積測量図

地番 169-36

土地の所在 鹿児島市下町尾町

座標求積表

地番	169-36					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
NV473	-154375.661	-42329.354	-400774.323672	10.05		
BV171	-154373.543	-42319.527	289084.688937	8.97		
BV170	-154382.492	-42320.142	400687.104456	0.52		
NV474	-154383.011	-42320.185	-289089.183735	11.75		
		倍面積	-91.714014			
		面積	45.8570070			
		地積	45.85	m ²		

330 ㊦

使用した与点

測点名	標識	X座標	Y座標	備考
329	金属標	-154360.297	-42322.388	法務局地図作成基準点
330	プラスチック杭	-154381.884	-42351.093	法務局地図作成基準点

世界測地系 座標系Ⅱ系
測量年月日 平成28年9月25日

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

境界線名称	基点簡字
金属線	B
コンクリート杭	C
プラスチック杭	P
金属プレート	L
標識なし	N

※Zは設置境界線を示す。

A3判をA4判に縮小した

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方事務局管轄)
令和7年10月15日 福岡法務局

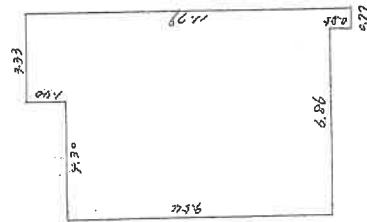
登記官

014656

家屋番号	169-36-1
建物の所在	鹿児島市下度良 町 169-35-1 169-36-1 169-37-1 169-38-1 169-39-1 169-40-1 169-41-1

各階平面図

2階部分

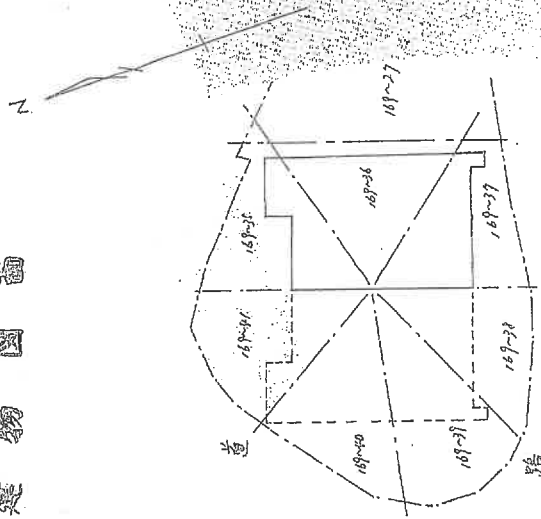


3.33 x 1.40
7.63 x 9.54
10.77 x 0.85

46620
72.7902
0.6594
78.1067
78.1067

建築物階平面図

建物図面



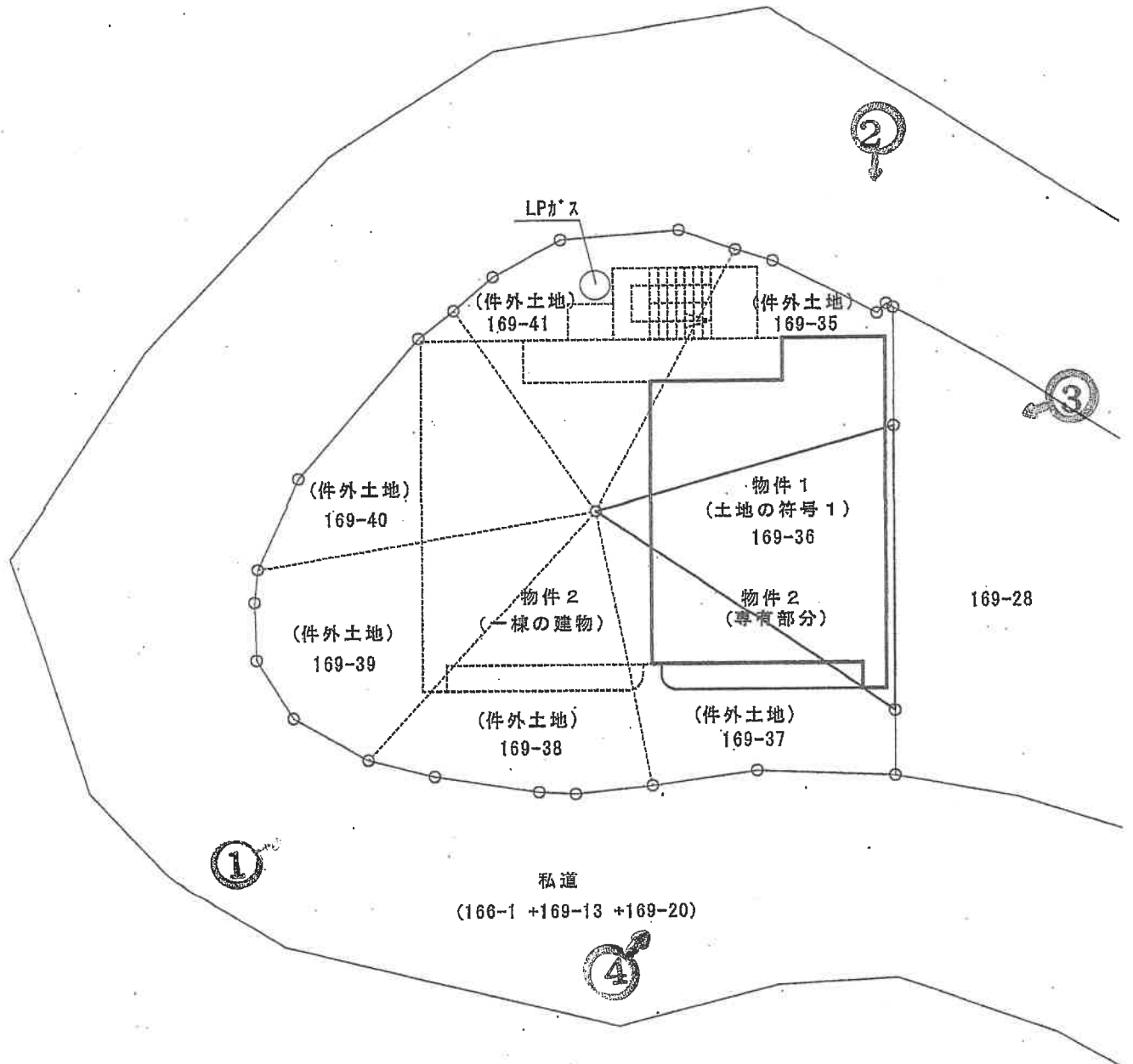
建築物の存在部分 2階部分

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/100	1/100
----	-------	-------

(日調連15)

土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図



写真撮影位置
(数字は写真番号)

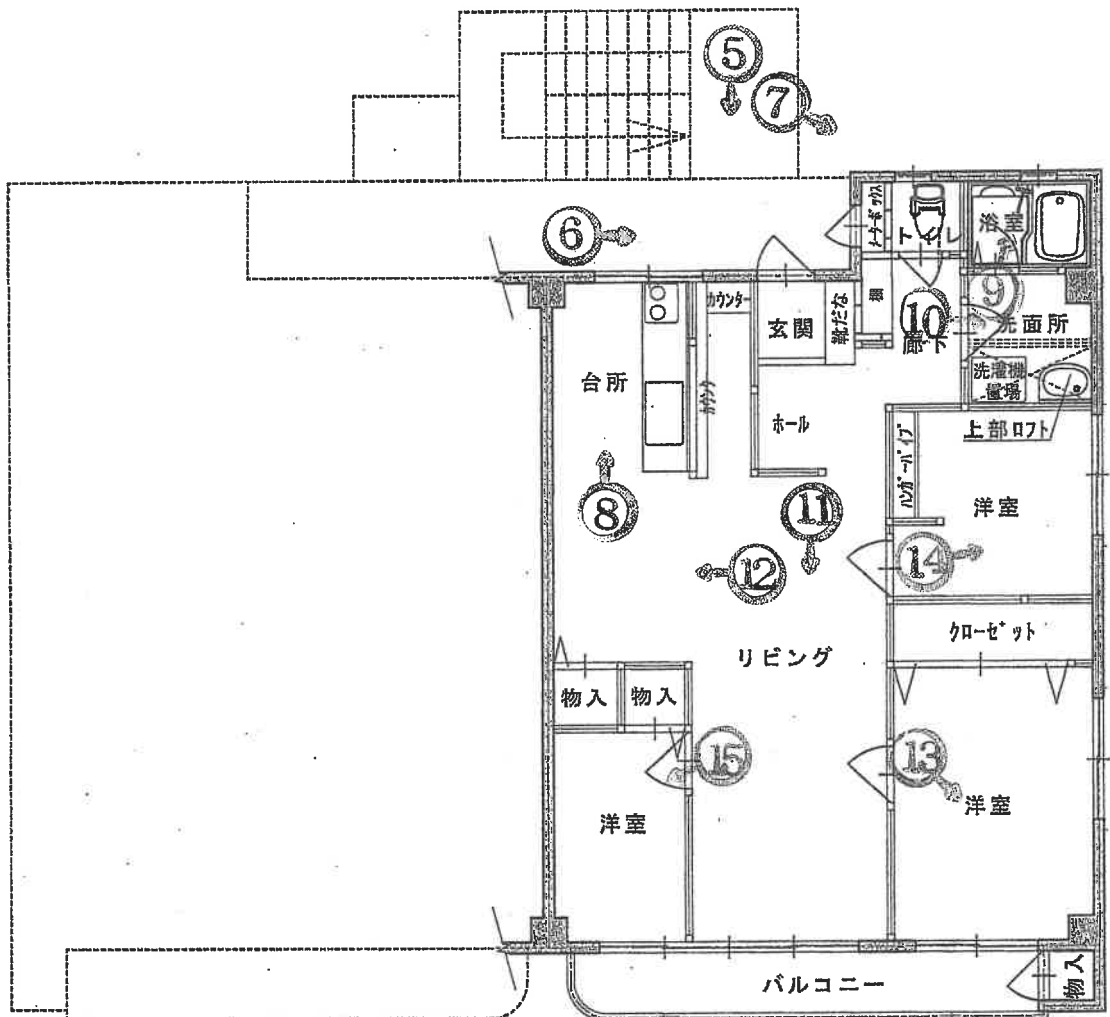


写真1



写真2



写真 3

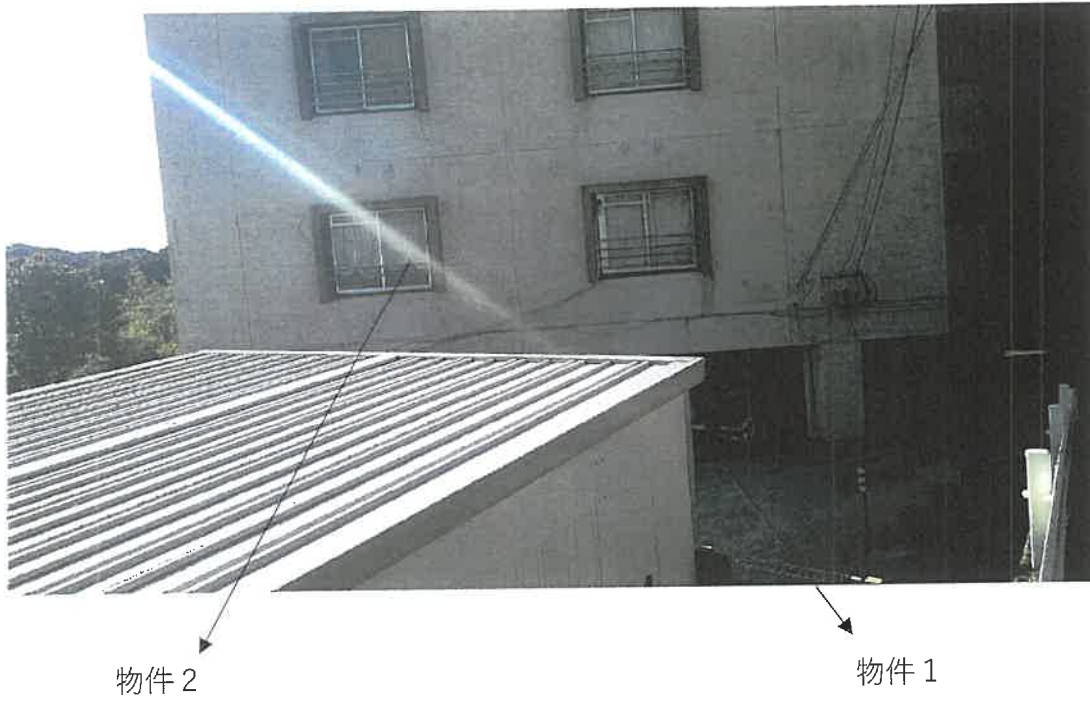


写真 4

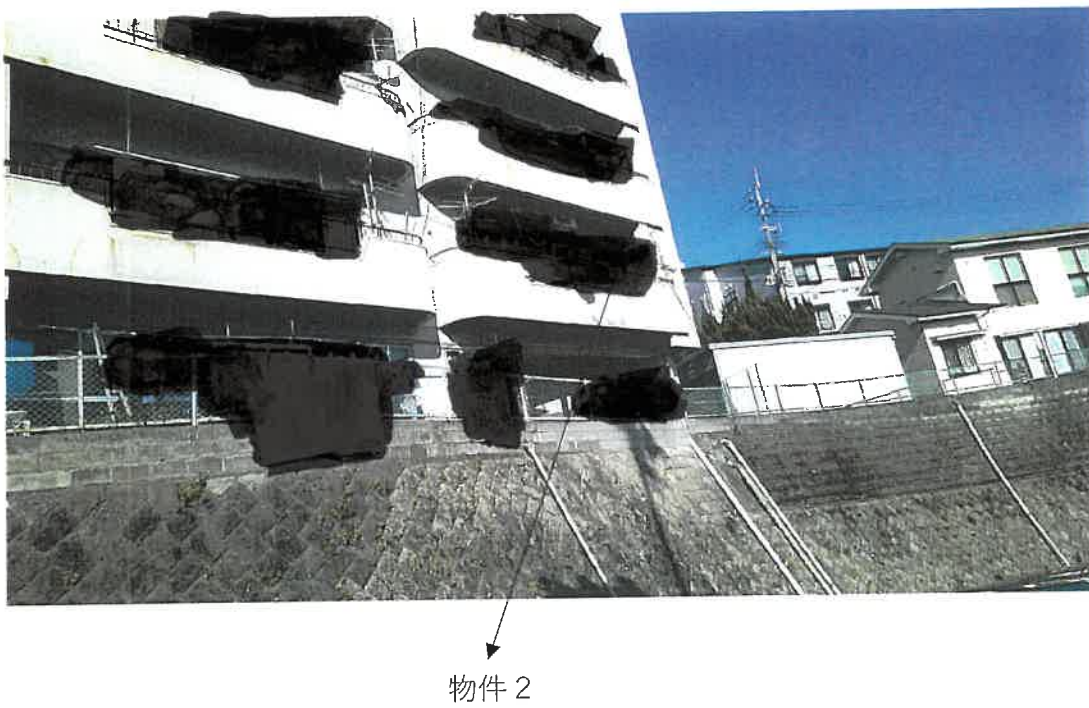
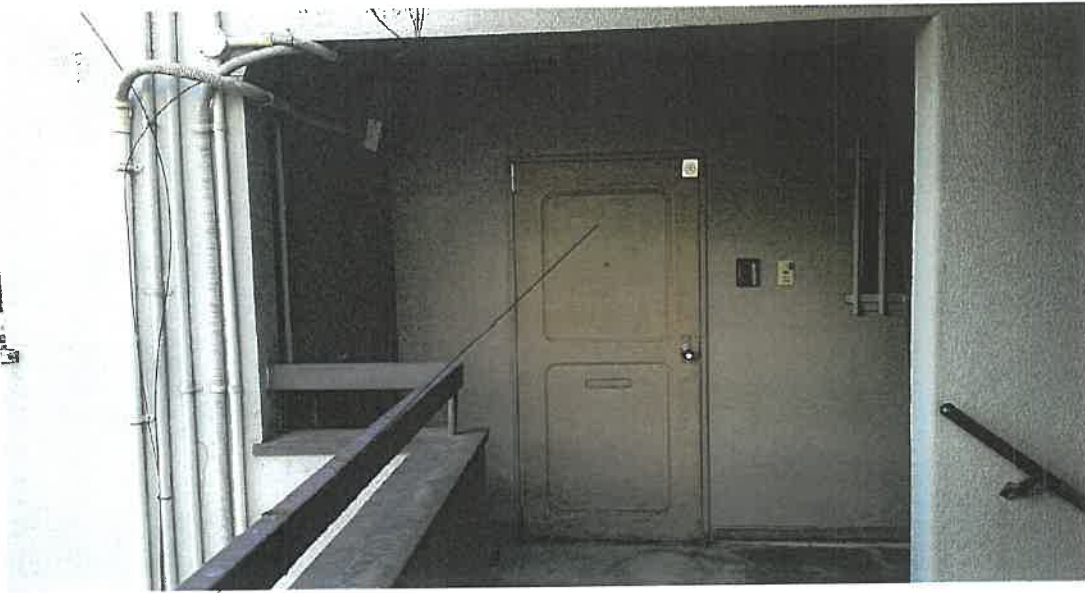


写真 5



物件 2

写真 6



物件 2

写真 7



物件 2

写真 8

物件 2 内部状況



写真 9

物件 2 内部状況



写真 1 0

物件 2 内部状況

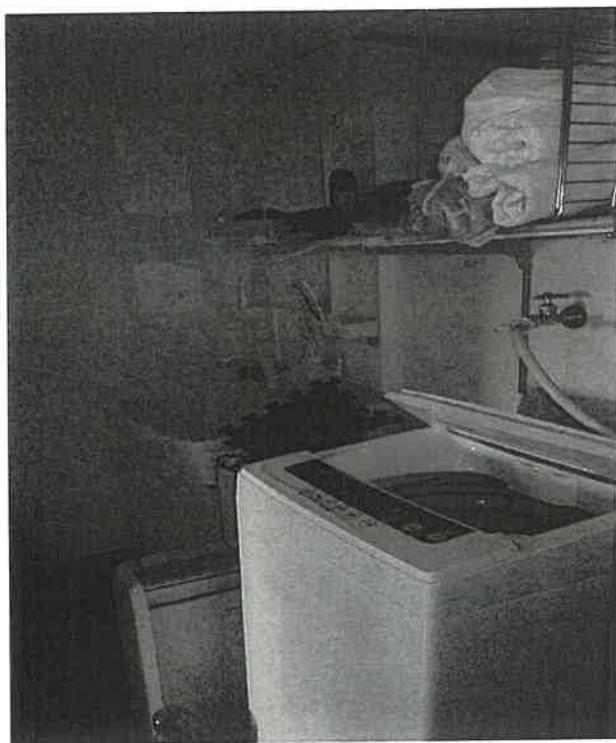


写真 1 1

物件 2 内部状況



写真 1 2

物件 2 内部状況



写真 1 3

物件 2 内部状況



写真 1 4

物件 2 内部状況



物件 2 内部状況



令和 7 年 (ヌ) 第 46 号
令和 8 年 2 月 17 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 9 日 評 価
令和 8 年 6 月 19 日 提 出

鹿児島地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
柳元 健吾

第1 評価額

物件1(土地)	金	270,000 円
---------	---	-----------

1. 本件評価額は、物件1(土地)を単独で売却することを前提とした場合の価格である。
2. 物件1の評価額は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格である。

第2 評価の条件

令和8年3月9日付評価、本件評価書ご参照。

第3 目的物件

令和8年3月9日付評価、本件評価書ご参照。

第4 目的物件の位置・環境等

令和8年3月9日付評価、本件評価書ご参照。

第5 評価額算出の過程

本件においては、原価法のみを適用して、評価額を算出する。取引事例比較法については、受命物件が分離型の区分所有建物であり、かつ、その敷地が分有であることから、比較可能な取引事例の収集及びその内容の把握が困難であるため非適用とした。また、収益還元法についても、収益性の価格接近に馴染まないため非適用とした。

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。なお、建付地価格は、土地(物件1)の位置、形状等並びに一団地を構成する各筆の各所有者が無償相互利用を行っている状況等に鑑み、土地(物件1)を単独で求めるのではなく、一団地の内訳価格として求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差 *1 イ	地積 (㎡) *2 ウ	建付減価 エ	分有割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	41,100	0.73	321.45	0.90	$\frac{45.85}{321.45}$	1,238,000

*1 一団地の個別格差

*2 一団地の面積

ア 標準画地価格

地価調査 鹿児島-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.0)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(106)} & = & 41,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位 ±0

◇ 地 域 格 差 : 街路 - 5 %、交通・接近 + 6 %、環境 + 5 %、行政 ± 0 %
 $0.95 \times 1.06 \times 1.05 \times 1.00 = 1.06 \text{ (100/106)}$

イ 個 別 格 差 : 三方路 +3%、方位±0%、高低差(高) -10%、不整形 -3%、
 土地を構成する擁壁の劣化 -10%、崖上・崖下に該当する土地 -10%
 $1.03 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.97 \times 0.90 \times 0.90 = 0.73$
 (相乗積)

ウ 地 積 : 登記記録数量

エ 建付減価補正率 : 0.90 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

オ 分 有 割 合 : 一団地に占める土地(物件1)の面積割合

② 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

主である建物

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	400,000	78.10	0.07	2,186,000

ア 再調達原価：400,000円/㎡

イ 現況延床面積：78.10㎡

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 53 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10 %

観察減価法による減価率 30 % (建物内部、外部の維持管理の状態等を考慮)

現価率 = { 残価率10% + (1-10%) × (0年/40年) } × (1-30%) = 0.07

③ 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 *3 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,238,000	敷地占有利益	0.30	371,000

*3 土地の分有割合及び区分所有建物(専有部分)の面積割合について、それぞれが大きく相違せず均衡が取れているため、件外土地からの土地利用権の加算は不要と判断した。

④ 土地利用権等を加減した積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに個別格差修正を施して、下記の通り積算価格を求めた。

番号	加減前 建付地・建物価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	加減後 建付地・建物価格 (円) (ア±イ)×ウ
1	1,238,000	- 371,000	1.00	867,000
2	2,186,000	+ 371,000	2.65	6,776,000
積算価格(合計)				7,643,000

ウ 個 別 格 差 : 物件1
特になし

物件2

階層別・位置別の効用格差等を考慮して査定した。

階層別格差		位置別格差		品等格差*4		個別格差
1.00	×	1.06	×	2.50	=	2.65

*4 専有部分(物件2)の品等が格別とは認められないが、リフォームが行われているため、当該事実に対する価値の増価分を品等格差で考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正等を施して、管理費等の滞納状況等を考慮して、下記の通り評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円)	市場性修正	競売 市場修正	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円)
	ア	イ	ウ			ア×イ×ウ×エ×オ
1	867,000	0.45	0.70	1.00	0.00	270,000
2	6,776,000	0.45	0.70	1.00	0.00	2,130,000
一括価格(合計)						2,400,000

イ 市 場 性 修 正 : 物件1

目的外土地と一体化し一団地として機能する土地 -20%

権利関係が不安定な物件 -30%

対抗力のない敷地利用権付建物の存在 -20%

$$0.80 \times 0.70 \times 0.80 = 0.45 \text{ (相乗積)}$$

物件2

既存不適格建築物 -10%

遵法性の担保が不透明な建築物 -10%

権利関係が不安定な物件 -30%

対抗力のない敷地利用権付建物のみの売却 -20%

$$0.90 \times 0.90 \times 0.70 \times 0.80 = 0.45 \text{ (相乗積)}$$

ウ 競 売 市 場 修 正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額 : 調査時点までの滞納額がないため、必要なしと判断した。

オ その他の控除減価(敷金等) : 必要なし

※ 但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満のときは、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

令和8年3月9日付評価、本件評価書ご参照。

第7 附属資料の表示

令和8年3月9日付評価、本件評価書ご参照。

以 上

令和 7 年 (又) 第 46 号
令和 8 年 2 月 17 日 現地調査
令和 8 年 3 月 9 日 評価
令和 8 年 6 月 19 日 提出

鹿児島地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
柳元 健吾

第1 評価額

物件2(区分所有建物)	金	2,130,000 円
-------------	---	-------------

1. 本件評価額は、物件2(区分所有建物)を単独で売却することを前提とした場合の価格である。
2. 物件2の評価額は、土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

令和8年3月9日付評価、本件評価書ご参照。

第3 目的物件

令和8年3月9日付評価、本件評価書ご参照。

第4 目的物件の位置・環境等

令和8年3月9日付評価、本件評価書ご参照。

第5 評価額算出の過程

本件においては、原価法のみを適用して、評価額を算出する。取引事例比較法については、受命物件が分離型の区分所有建物であり、かつ、その敷地が分有であることから、比較可能な取引事例の収集及びその内容の把握が困難であるため非適用とした。また、収益還元法についても、収益性の価格接近に馴染まないため非適用とした。

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。なお、建付地価格は、土地(物件1)の位置、形状等並びに一団地を構成する各筆の各所有者が無償相互利用を行っている状況等に鑑み、土地(物件1)を単独で求めるのではなく、一団地の内訳価格として求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 *1 イ	地積 (㎡) *2 ウ	建付減価 エ	分有割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	41,100	0.73	321.45	0.90	45.85 321.45	1,238,000

*1 一団地の個別格差

*2 一団地の面積

ア 標準画地価格

地価調査 鹿児島-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.0)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(106)} = 41,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位 ±0

◇ 地 域 格 差 : 街路 - 5 %、交通・接近 + 6 %、環境 + 5 %、行政 ± 0 %
 $0.95 \times 1.06 \times 1.05 \times 1.00 = 1.06 \text{ (100/106)}$

イ 個 別 格 差 : 三方路 +3%、方位±0%、高低差(高) -10%、不整形 -3%、
 土地を構成する擁壁の劣化 -10%、崖上・崖下に該当する土地 -10%
 $1.03 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.97 \times 0.90 \times 0.90 = 0.73$
 (相乗積)

ウ 地 積 : 登記記録数量

エ 建付減価補正率 : 0.90 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

オ 分 有 割 合 : 一団地に占める土地(物件1)の面積割合

② 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

主である建物

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	400,000	78.10	0.07	2,186,000

ア 再調達原価：400,000円/㎡

イ 現況延床面積：78.10㎡

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 53 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10 %

観察減価法による減価率 30 % (建物内部、外部の維持管理の状態等を考慮)

現価率 = { 残価率10% + (1-10%) × (0年/40年) } × (1-30%) = 0.07

③ 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 *3 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,238,000	敷地占有利益 0.30	371,000

*3 土地の分有割合及び区分所有建物(専有部分)の面積割合について、それぞれが大きく相違せず均衡が取れているため、件外土地からの土地利用権の加算は不要と判断した。

④ 土地利用権等を加減した積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに個別格差修正を施して、下記の通り積算価格を求めた。

番号	加減前 建付地・建物価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	加減後 建付地・建物価格 (円) (ア±イ)×ウ
1	1,238,000	- 371,000	1.00	867,000
2	2,186,000	+ 371,000	2.65	6,776,000
積算価格(合計)				7,643,000

ウ 個 別 格 差 : 物件1
特になし

物件2

階層別・位置別の効用格差等を考慮して査定した。

階層別格差		位置別格差		品等格差*4		個別格差
1.00	×	1.06	×	2.50	=	2.65

*4 専有部分(物件2)の品等が格別とは認められないが、リフォームが行われているため、当該事実に対する価値の増価分を品等格差で考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正等を施して、管理費等の滞納状況等を考慮して、下記の通り評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売 市場修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	867,000	0.45	0.70	1.00	0.00	270,000
2	6,776,000	0.45	0.70	1.00	0.00	2,130,000
一括価格(合計)						2,400,000

イ 市 場 性 修 正 : 物件1

目的外土地と一体化し一団地として機能する土地 -20%
権利関係が不安定な物件 -30%
対抗力のない敷地利用権付建物の存在 -20%

$$0.80 \times 0.70 \times 0.80 = 0.45 \text{ (相乗積)}$$

物件2

既存不適格建築物 -10%
遵法性の担保が不透明な建築物 -10%
権利関係が不安定な物件 -30%
対抗力のない敷地利用権付建物のみの売却 -20%

$$0.90 \times 0.90 \times 0.70 \times 0.80 = 0.45 \text{ (相乗積)}$$

ウ 競 売 市 場 修 正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額 : 調査時点までの滞納額がないため、必要なしと判断した。

オ その他の控除減価(敷金等) : 必要なし

※ 但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満のときは、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

令和8年3月9日付評価、本件評価書ご参照。

第7 附属資料の表示

令和8年3月9日付評価、本件評価書ご参照。

以 上

令和 7 年 (又) 第 46 号
令和 8 年 2 月 17 日 現地調査
令和 8 年 3 月 9 日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
柳元 健吾

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,030,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	330,000 円
物件2(区分所有建物)	金	2,700,000 円

1. 一括価格は、物件1、物件2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

※現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿児島市下竜尾町 169番36 宅地 45.85㎡	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積	鹿児島市下竜尾町169番地35、 169番地36、169番地37、169番地38、 169番地39、169番地40、169番地41 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 99.78㎡ 2階 163.28㎡ 3階 163.28㎡ 4階 163.28㎡ 5階 13.44㎡	
	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	下竜尾町169番36の1 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 78.10㎡	
番号	特 記 事 項		
1	敷地は分有である。土地(物件1)は外6筆の件外土地と一体化して(以下「一団地」という。)、一団地の一部として機能している(附属資料「土地建物位置関係図」ご参照)。なお、本件における分有とは、複数筆の土地上に建物が存在しており、各土地が複数の者によってそれぞれ単独所有されている所有形態を指すものとする。		
1	本件一団地のうち、件外土地に関する概略は以下の通りである。 鹿児島市下竜尾町169番35 45.78㎡、鹿児島市下竜尾町169番37 45.86㎡ 鹿児島市下竜尾町169番38 46.35㎡、鹿児島市下竜尾町169番39 45.94㎡ 鹿児島市下竜尾町169番40 45.76㎡、鹿児島市下竜尾町169番41 45.91㎡		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島線「鹿児島」駅の北西方 「水源地上」バス停の南西方 大龍小学校の西方 (いずれも直線距離 別添「位置図」参照)	約 1.1 km 約 180 m 約 860 m
付 近 の 状 況	受命物件の存する地域は、JR鹿児島線「鹿児島」駅の北西方約1.1km(直線距離)に位置する。当該地域は高台の傾斜地で、低層戸建住宅を主としつつも、共同住宅等が見受けられる。今後も当面、現在の地域環境を維持するものと推定される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 : 市街化区域 用途地域 : 第一種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 50% 容 積 率 : 80% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 無	
画 地 条 件	地 積 : 45.85㎡ (物件1) 規 模 : 概ね標準的(一団地) 間 口 : 約10.0m (特記事項③ご参照) 奥 行 : 約19.0m 形 状 : 不整形(一団地) 地 勢 : 平坦地(特記事項④ご参照) 高 低 差 : 特記事項⑤ご参照 接面道路との関係 : 三方路地(特記事項⑥ご参照) そ の 他 : 特になし	
接面道路の状況	北側約7.0m舗装私道(建築基準法上の道路) ※特記事項⑦ご参照	
土地の利用状況等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 隣地については、戸建住宅(東側)、私道(西側)、私道(南側)、私道(北側)である。	
供給処理施設	上 水 道 : 有り 都市ガス: 無し(前面道路に有り) 下 水 道 : 有り	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、官公署における公表資料等に基づき調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。	

特 記 事 項	① 専有部分に係る敷地利用権は、敷地占有利益と判断した。 ② 土地(物件1)と一体利用されている件外土地等の隣接地との境界については、執行官作成の「現況調査報告書」ご参照。 ③ 該当箇所の間口・奥行については、土地の位置、利用現況等を鑑み、一団地としての間口・奥行を記載した。また、その記載に当たっては、接面道路の北側等高部分を概ねの間口として、奥行は当該箇所からの奥行とした。 ④ 一団地は平坦であるが、一棟の建物が存する地域としては高台の傾斜地である。 ⑤ 一団地は高低差にばらつきがある(附属資料「現況写真」ご参照)。高低差についての概況は次の通りである。 北側で接面する私道と概ね等高。 西側で接面する私道より約3m高い。 南側で接面する私道より約7m高い。 ⑥ 一団地は、西側、南側、北側で私道に接面している(附属資料「公図写し」ご参照)。複数の路線に接面しているわけではないが、日照、通風等の効用増が認められるため、本件においては三方路地と認定した。 ⑦ 一団地が接面している道路は、鹿児島市役所建築指導課で確認したところ、建築基準法第42条第1項第5号道路である旨の回答を得た。 指定日:昭和43年3月23日 指定番号:第5-23号 ⑧ 一団地は土砂災害警戒区域に指定されていないが、当該区域に極めて近接している。 ⑨ 一団地は、鹿児島市管理部文化課に問い合わせたところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない旨の回答を得た。 ⑩ 一団地は、土地を構成する擁壁が2m超であることから、崖上に該当する土地と思われる。また、北側及び西側の崖等が2m超であることから、崖下に該当する土地と思われる。そのため、再建築等の建築確認申請を要する行為に当たっては、鹿児島県建築基準法施行条例(がけ条例)の規制を受ける可能性がある。確認申請の審査機関へ確認を要する。
----------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーンハイツ南洲
建物の用途	共同住宅
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 48 年 7 月 12 日新築 経過年数：53 年 経済的残存耐用年数：0 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：アクリルタイル吹付等
設 備 等	エレベーター：無 駐 車 場：有(執行官作成の「現況調査報告書」をご参照) 駐 輪 場：無 管 理 人 室：無 集 会 所：無
建物の品等	使用資材：普通 施 行：普通 設計の良否：普通
管理の形態等 (特記事項③ご参照)	管 理 組 合：有 (グリーンハイツ南洲管理組合) 管 理 方 式：自主管理 管 理 会 社：無 管 理 形 態：-
管 理 の 状 況	劣る(特記事項④ご参照)

特 記 事 項	① 当該建物について、建築時期、構造、種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。そのため、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ② 当該一棟の建物は既存不適格建築物に該当する。当該一棟の建物が存する地域は、建築当時の法令上の制限から調査時点の法令上の制限へと変更が行われている。変更後の法令上の制限は当時の法令上の制限に比して、容積率等の制限がより厳しくなっているため、同規模程度の建物再建築は難しいと思われる。 ③ 管理会社等が存在しないため、基本的には自主管理だと思われる。各区分所有者が支払うべき補修費等の経費等については、管理組合の組合長が徴収している。 ④ 当該一棟の建物は昭和48年7月12日新築である。関係人の陳述等が得られなかったため修繕等の履歴は不明であるが、外壁には亀裂が複数箇所存在する。また、管理形態が専門業者への外部委託でもないため、管理の状況は総合的に勘案して劣ると判断した。 ⑤ 鹿児島市建築指導課で確認したところ、当該一棟の建物は、建築確認申請のみで、完了検査を受けていない旨の回答を得た。そのため、遵法性が担保されているか否かは不透明である。
----------------	--

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階東側住戸 主要開口部方位:南向き
床 面 積	78.10㎡ (登記記録数量)
間 取 り	3LDK ベランダ有り (建物間取図ご参照)
仕 様	内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : アクリルタイル吹付・ビニールクロス等 床 : フローリング等 設 備 : 水道・電気・トイレ等 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	劣る(特記事項⑤ご参照)
管 理 費 等	補 修 費 (月額) : 10,000円 共 益 費 (月額) : 2,000円 滞 納 額 : 無 令和7年12月末日時点
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。
特 記 事 項	① 当該建物について、建築時期、構造、種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。そのため、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ② 白蟻被害については詳細不明。評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門家の調査を要する。 ③ 調査時点において、雨漏り箇所等の確認は出来なかった。 ④ 関係人の陳述等が得られなかったため詳細は不明であるが、専有部分(物件2)については、リフォームが行われていた。そのため、建築当初の間取と異なる可能性がある。 ⑤ 専有部分(物件2)の室内は、目的外動産が多数放置されている状況であるが、リフォームが行われているため、建具やフローリング等は比較的綺麗である。ただし、洋室や風呂場の窓にはひび割れ等が認められた。これらの事実を総合的に勘案して、保守管理の状態を劣ると判断した。

第5 評価額算出の過程

本件においては、原価法のみを適用して、評価額を算出する。取引事例比較法については、受命物件が分離型の区分所有建物であり、かつ、その敷地が分有であることから、比較可能な取引事例の収集及びその内容の把握が困難であるため非適用とした。また、収益還元法についても、収益性の価格接近に馴染まないため非適用とした。

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。なお、建付地価格は、土地(物件1)の位置、形状等並びに一団地を構成する各筆の各所有者が無償相互利用を行っている状況等に鑑み、土地(物件1)を単独で求めるのではなく、一団地の内訳価格として求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差 *1	地積 (㎡) *2	建付減価	分有割合	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	41,100	0.73	321.45	0.90	45.85 321.45	1,238,000

*1 一団地の個別格差

*2 一団地の面積

ア 標準画地価格

地価調査 鹿児島-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.0)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(106)} = 41,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位 ±0

◇ 地 域 格 差 : 街路 - 5 %、交通・接近 + 6 %、環境 + 5 %、行政 ± 0 %
 $0.95 \times 1.06 \times 1.05 \times 1.00 = 1.06 \text{ (100/106)}$

イ 個 別 格 差 : 三方路 +3%、方位±0%、高低差(高) -10%、不整形 -3%、
 土地を構成する擁壁の劣化 -10%、崖上・崖下に該当する土地 -10%
 $1.03 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.97 \times 0.90 \times 0.90 = 0.73$
 (相乗積)

ウ 地 積 : 登記記録数量

エ 建付減価補正率 : 0.90 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

オ 分 有 割 合 : 一団地に占める土地(物件1)の面積割合

② 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

主である建物

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	400,000	78.10	0.07	2,186,000

ア 再調達原価：400,000円/㎡

イ 現況延床面積：78.10㎡

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 53 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10 %

観察減価法による減価率 30 % (建物内部、外部の維持管理の状態等を考慮)

現価率 = { 残価率10% + (1-10%) × (0年/40年) } × (1-30%) = 0.07

③ 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 *3 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,238,000	敷地占有利益 0.30	371,000

*3 土地の分有割合及び区分所有建物(専有部分)の面積割合について、それぞれが大きく相違せず均衡が取れているため、件外土地からの土地利用権の加算は不要と判断した。

④ 土地利用権等を加減した積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに個別格差修正を施して、下記の通り積算価格を求めた。

番号	加減前 建付地・建物価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	加減後 建付地・建物価格 (円) (ア±イ)×ウ
1	1,238,000	- 371,000	1.00	867,000
2	2,186,000	+ 371,000	2.65	6,776,000
積算価格(合計)				7,643,000

ウ 個 別 格 差 : 物件1
特になし

物件2

階層別・位置別の効用格差等を考慮して査定した。

階層別格差		位置別格差		品等格差*4		個別格差
1.00	×	1.06	×	2.50	=	2.65

*4 専有部分(物件2)の品等が格別とは認められないが、リフォームが行われているため、当該事実に対する価値の増価分を品等格差で考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正等を施して、管理費等の滞納状況等を考慮して、下記の通り評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売 市場修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	867,000	0.56	0.70	1.00	0.00	330,000
2	6,776,000	0.57	0.70	1.00	0.00	2,700,000
一括価格(合計)						3,030,000

イ 市 場 性 修 正 : 物件1

目的外土地と一体化し一団地として機能する土地 -20%
権利関係が不安定な物件 -30%

$$0.80 \times 0.70 = 0.56 \text{ (相乗積)}$$

物件2

既存不適格建築物 -10%
遵法性の担保が不透明な建築物 -10%
権利関係が不安定な物件 -30%

$$0.90 \times 0.90 \times 0.70 = 0.57 \text{ (相乗積)}$$

ウ 競 売 市 場 修 正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額 : 調査時点までの滞納額がないため、必要なしと判断した。

オ その他の控除減価(敷金等) : 必要なし

※ 但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満のときは、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 (鹿児島-8)
所 在 : 鹿児島市西坂元町2136番18「西坂元町51-3(住居表示)」
価 格 : 43,600 円/㎡
位 置 : 上之原団地バス停約90m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 273 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北5.0m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日現在)
物 件 1 1,256,290 円(土地・下竜尾町169番36)
物 件 2 3,072,257 円(建物・専有部分)

第7 附属資料

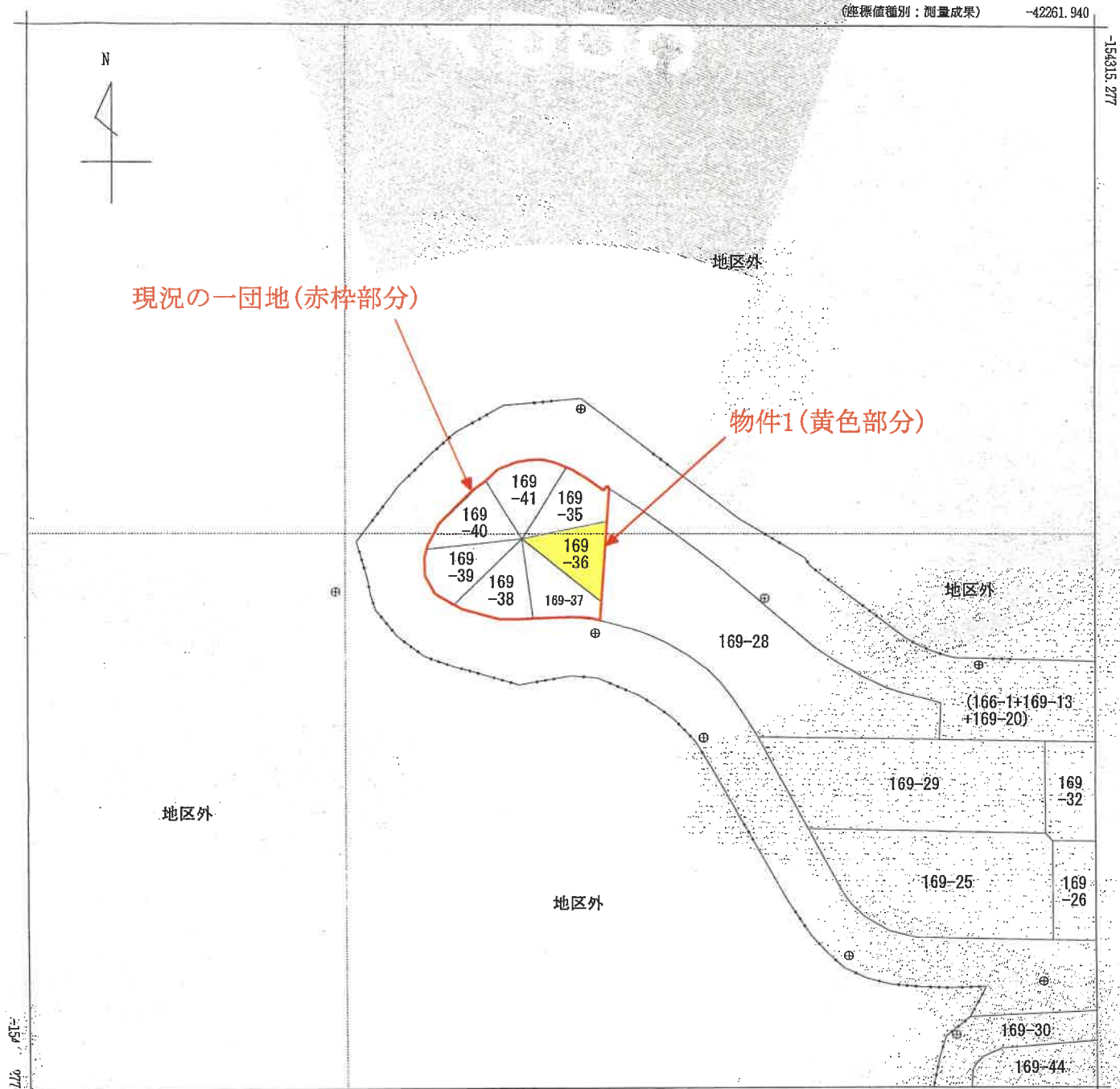
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 鹿児島市②202209)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



国土地理院地形図



請求部	所在	鹿児島市下竜尾町				地番	169番36			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成29年2月28日				備考年月日(原図)	平成29年3月22日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和7年10月15日

福岡法務局

地図整理番号：M78135

(1/1)

登記官



公図写し
A3をA4サイズに縮小

登記年月日：平成29年3月22日

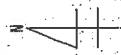
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方支務局 管理)

令和7年10月16日 福岡支務局

登記簿

地積測量図

地番	169-36
土地の所在	鹿児島市下竜尾町



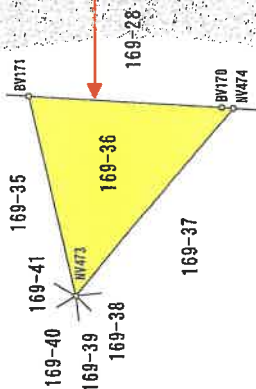
329

座標求積表

地番	169-36					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	Yn	距離	
NV473	-154375.661	-42329.354	-400774.323672		10.05	
BV171	-154373.543	-42319.527	289084.688937		8.97	
BV170	-154382.492	-42320.142	400887.104456		0.52	
NV474	-154383.011	-42320.185	-289089.183735		11.75	
		倍面積	-91.714014			
		面積	45.8570070			
		地積	45.85 m ²			

330

物件1(所有権)



地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

使用した与点

測点名	標識	X座標	Y座標	備考
329	金属標	-154360.297	-42322.388	法務局地図作成基準点
330	プラスチック杭	-154381.884	-42351.093	法務局地図作成基準点

世帯地系
座標系Ⅱ系
測量年月日 平成28年9月25日

境界線名称	測量文字
金属標	B
コンクリート杭	C
プラスチック杭	P
金属プレート	L
標識なし	N

※Zは假設境界線を示す。

作業機関

計画機関

縮尺

1/250

建物図面・各階平面図写し
A3をA4サイズに縮小

549.7.24

登記年月日：昭和49年7月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方按察局保管)
令和7年10月15日 福岡法務局

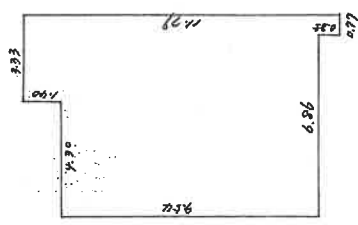
014656

建物図面
各階平面図

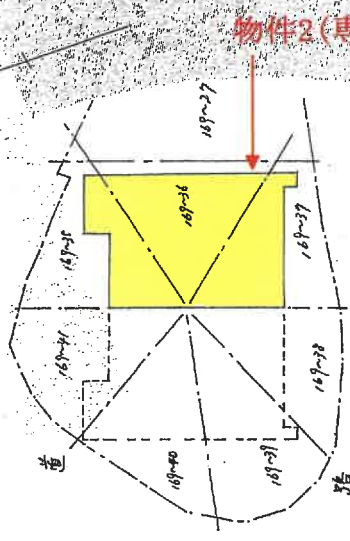
家屋番号	169~36~1
建物の所在	鹿児島市下鹿町 169~35~26~37 169~38~39~40~41

各階平面図

2階部分



3.33	x	1.40	== 46620
7.63	x	9.54	== 72.7902
0.77	x	0.85	== 0.6545
			78.1067
			78.1067



物件2(専有部分)

建物存在部分 2階部分

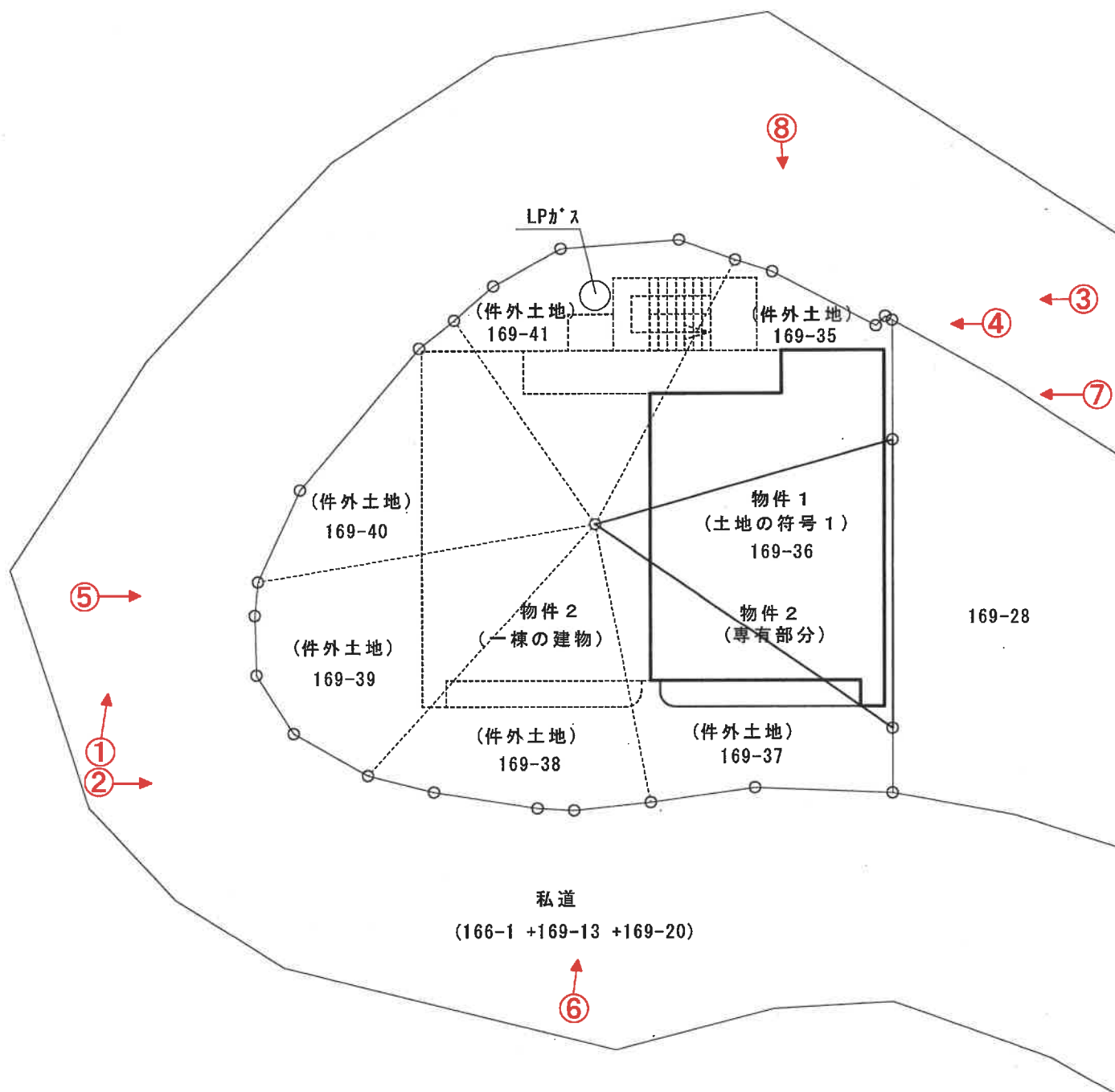
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/400	1/800
----	-------	-------

(日調連15)

地図整理番号：M78136

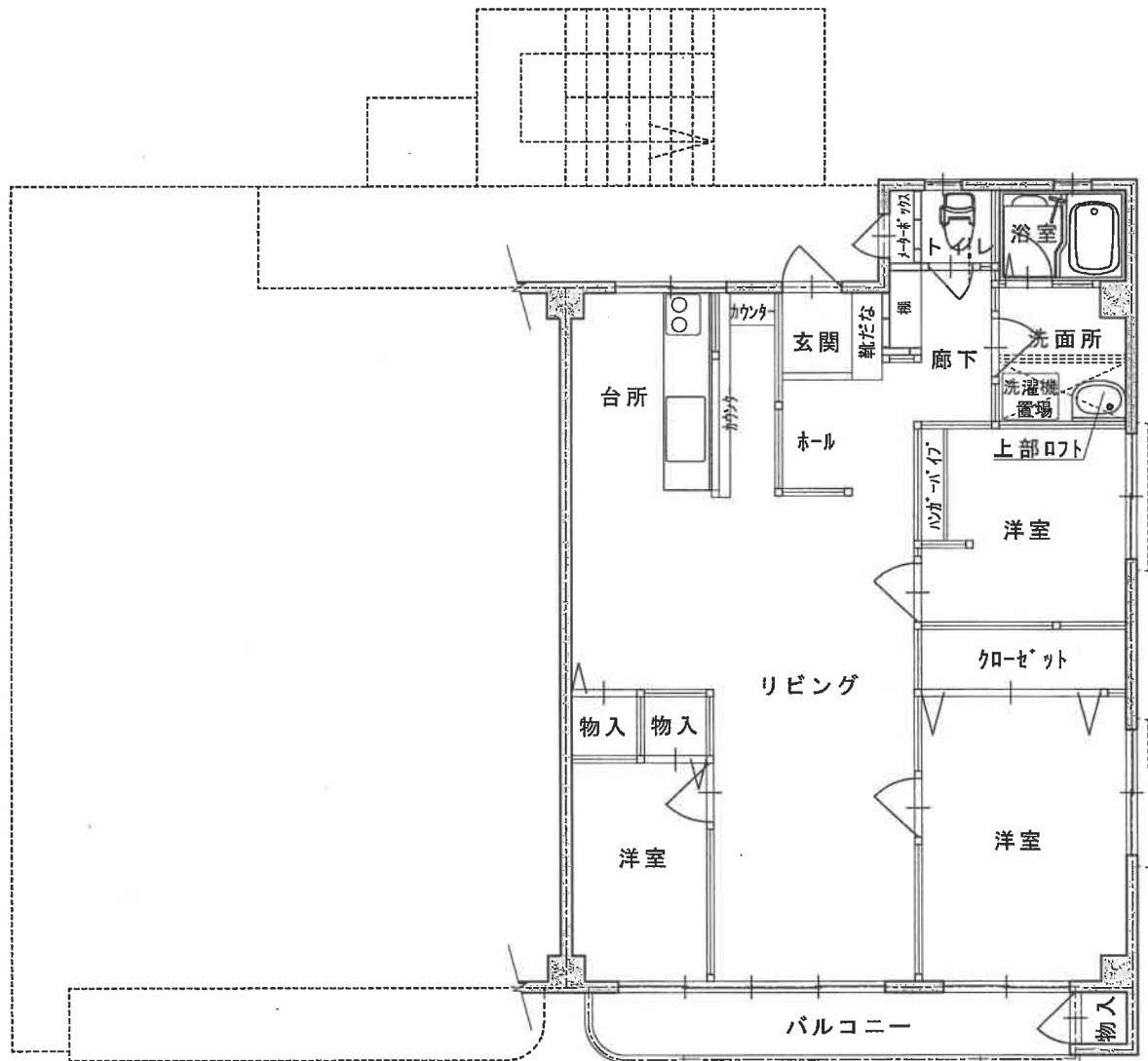
土地建物位置関係図



番号矢印：写真撮影位置

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



物件2

写真⑦



写真⑧

